

گزارش تحلیلی بازار مسکن تهران

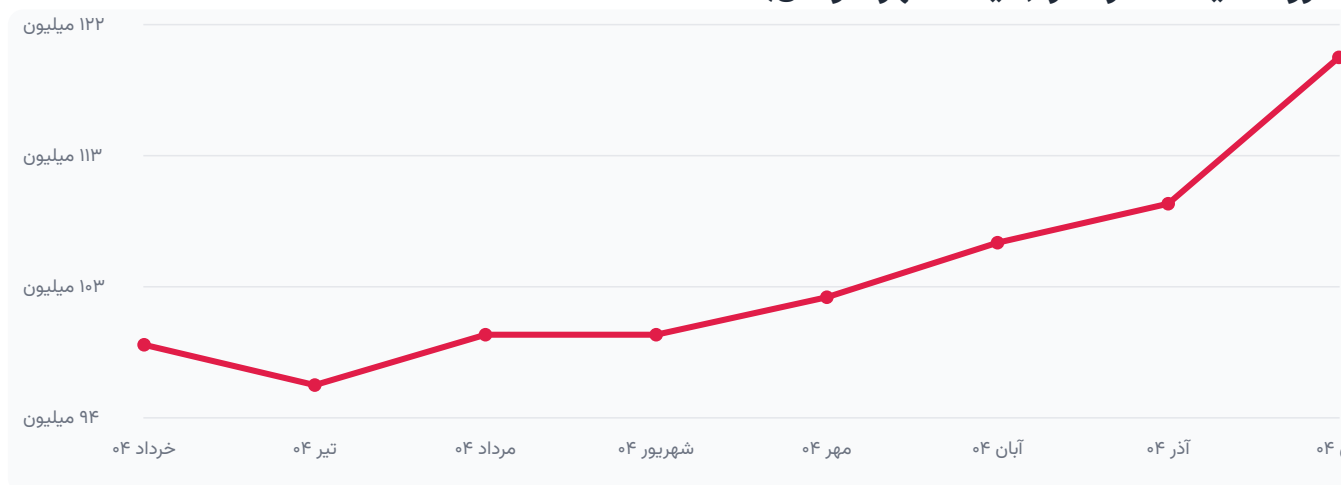
دی ۱۴۰۴

خلاصه مدیریتی

تغییر سالانه	تغییر سه‌ماهه	تغییر ماهانه	میانگین قیمت هر متر
—	رشد ۱۶/۴٪	رشد ۹/۴٪	۱۱۹ میلیون تومان
پراکندگی قیمت بین محله‌ها	میانگین قیمت کل واحد	قیمت دلاری هر متر	حجم عرضه (آگهی)
۵۴/۳٪	۱۰/۳ میلیارد تومان	\$۸۴۵	۱۰۲,۹۱۳
ضریب تغییرات میانگین محله‌ها	میانگین متراژ ۸۶ متر	دلار ۱۴۱,۳۲۶ تومان	۵/۶٪ کاهش ماهانه

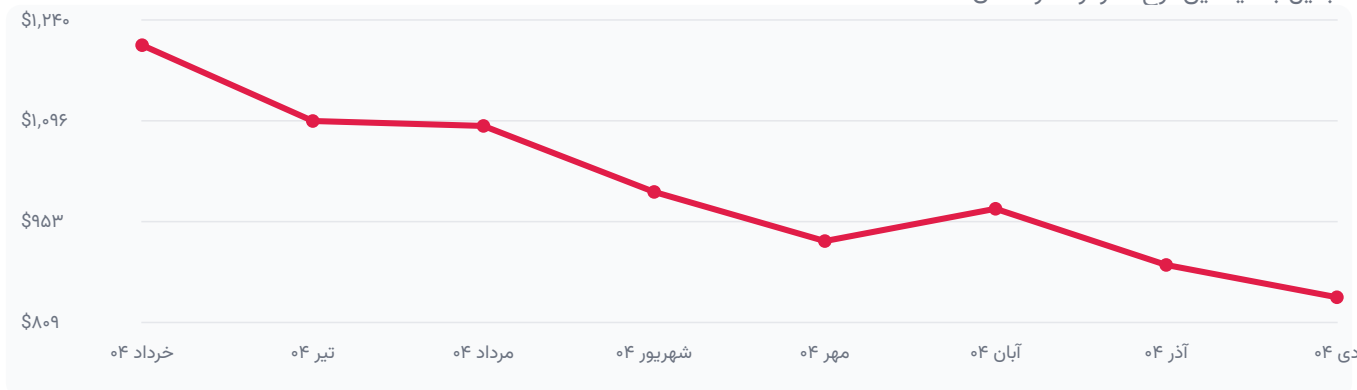
- میانگین قیمت هر متر در دی ۱۴۰۴ به ۱۱۹ میلیون تومان رسید؛ تغییر ماهانه ۹/۴٪ رشد، سه‌ماهه ۱۶/۴٪ رشد.
- حجم عرضه ۱۰۲,۹۱۳ آگهی بود (۵/۶٪ کاهش نسبت به ماه قبل).
- گروه لوکس با میانگین ۲۳۰ میلیون و گروه اقتصادی با میانگین ۵۹ میلیون تومان؛ تغییر ماهانه این دو گروه به ترتیب ۹/۳٪ رشد و ۴/۹٪ رشد بود.
- بیشترین رشد سه‌ماهه: دربند (۳۶/۱٪ رشد)، نظامی گنجوی (توانیر) (۳۴/۶٪ رشد)، جوانمردان (اندیشه) (۳۳/۷٪ رشد).
- قیمت دلاری هر متر حدود ۸۴۵ دلار بود.

روند قیمت هر متر (میانگین شهر، تومان)



روند قیمت دلاری هر متر

تبدیل با میانگین نرخ دلار آزاد در همان ماه.



آمار ماه به ماه

ماه	میانگین قیمت هر متر	تغییر ماهانه	قیمت دلاری	تعداد آگهی
دی ۱۴۰۴	۱۱۹ میلیون	۹/۴٪ رشد	\$۸۴۵	۱۰۲,۹۱۳
آذر ۱۴۰۴	۱۰۹ میلیون	۲/۶٪ رشد	\$۸۹۱	۱۰۹,۰۱۱
آبان ۱۴۰۴	۱۰۶ میلیون	۳/۷٪ رشد	\$۹۷۱	۱۱۵,۱۹۱
مهر ۱۴۰۴	۱۰۳ میلیون	۲/۶٪ رشد	\$۹۲۵	۱۰۶,۶۰۶
شهریور ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	بدون تغییر	\$۹۹۵	۹۵,۵۷۶
مرداد ۱۴۰۴	۱۰۰ میلیون	۳/۷٪ رشد	\$۱,۰۸۹	۹۴,۸۷۵
تیر ۱۴۰۴	۹۶ میلیون	۲/۸٪ افت	\$۱,۰۹۶	۵۷,۹۵۹
خرداد ۱۴۰۴	۹۹ میلیون	—	\$۱,۲۰۴	۴۲,۴۹۲

بخش بندی قیمتی محله ها

محله ها بر اساس میانگین قیمت هر متر به پنج گروه هم اندازه تقسیم شده اند.

گروه	بازه قیمت هر متر	میانگین	سهم عرضه	تغییر ماهانه	نمونه محله ها
لوکس	۱۷۵ میلیون تا ۳۷۴ میلیون	۲۳۰ میلیون	۲۱/۰٪	۹/۳٪ رشد	سعادت آباد، هروی، یوسف آباد
بالا	۱۱۷ میلیون تا ۱۷۵ میلیون	۱۴۴ میلیون	۳۰/۴٪	۹/۲٪ رشد	جنت آباد، پونک، سازمان برنامه
متوسط	۸۹ میلیون تا ۱۱۷ میلیون	۱۰۰ میلیون	۱۶/۹٪	۶/۰٪ رشد	تهرانپارس، دکتر هوشیار، استاد معین
متوسط رو به پایین	۶۸ میلیون تا ۸۹ میلیون	۷۹ میلیون	۲۰/۲٪	۶/۶٪ رشد	سلسبیل، جیحون، بریانک
اقتصادی	۳۵ میلیون تا ۶۶ میلیون	۵۹ میلیون	۱۰/۸٪	۴/۹٪ رشد	سلیمانی، مسعودیه، فلاح

توزیع قیمت

صدک های قیمت در کل آگهی های ماه.

شاخص	صدک ۱۰	صدک ۲۵	میانگین	صدک ۷۵	صدک ۹۰
قیمت هر متر	۶۲ میلیون	۸۱ میلیون	۱۱۹ میلیون	۱۷۰ میلیون	۲۳۸ میلیون
قیمت کل واحد	۳/۵ میلیارد	۵/۳ میلیارد	۱۰/۳ میلیارد	۱۹ میلیارد	۳۴ میلیارد

بخش‌بندی بر اساس متر

بخش	سهم عرضه	میان‌ه قیمت هر متر	میان‌ه قیمت کل	نسبت به میان‌ه شهر
کمتر از ۶۰ متر	۱۹٫۴٪	۷۷ میلیون	۳٫۸ میلیارد	۳۵٫۶٪ کمتر
۶۰ تا ۹۰ متر	۳۲٫۲٪	۱۰۰ میلیون	۷٫۲ میلیارد	۱۶٫۳٪ کمتر
۹۰ تا ۱۲۰ متر	۲۲٫۱٪	۱۳۵ میلیون	۱۳٫۹ میلیارد	۱۳٫۰٪ بیشتر
۱۲۰ تا ۱۶۰ متر	۱۶٫۵٪	۱۶۵ میلیون	۲۲ میلیارد	۳۷٫۸٪ بیشتر
بیش از ۱۶۰ متر	۹٫۸٪	۲۴۶ میلیون	۴۸٫۳ میلیارد	۱۰۶٫۱٪ بیشتر

بخش‌بندی بر اساس سن بنا

بخش	سهم عرضه	میان‌ه قیمت هر متر	میان‌ه قیمت کل	نسبت به میان‌ه شهر
نوساز (تا ۵ سال)	۳۴٫۵٪	۱۵۰ میلیون	۱۵٫۳ میلیارد	۲۵٫۶٪ بیشتر
۶ تا ۱۰ سال	۱۸٫۲٪	۱۲۶ میلیون	۱۱٫۲ میلیارد	۵٫۱٪ بیشتر
۱۱ تا ۲۰ سال	۳۴٫۶٪	۱۰۹ میلیون	۷٫۹ میلیارد	۸٫۵٪ کمتر
۲۱ تا ۳۰ سال	۱۱٫۳٪	۸۳ میلیون	۵٫۲ میلیارد	۳۰٫۲٪ کمتر
بیش از ۳۰ سال	۱٫۵٪	۱۰۴ میلیون	۱۰٫۵ میلیارد	۱۳٫۱٪ کمتر

بیشترین تغییر قیمت نسبت به ماه قبل

محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی در هر دو ماه؛ تغییر میان‌ه قیمت هر متر.

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
نظامی گنجوی (توانیر)	۳۴٫۱٪ رشد	وردآورد	۱۰٫۴٪ افت
شهرک الهیه غرب	۳۲٫۸٪ رشد	امجدیه (خاقانی)	۱۰٫۲٪ افت
شهرک آتی شهر	۲۷٫۶٪ رشد	راه آهن	۷٫۸٪ افت
دربند	۲۷٫۱٪ رشد	ورزشگاه آزادی	۴٫۷٪ افت
اوین	۲۲٫۹٪ رشد	کن	۴٫۶٪ افت
شهرک دانشگاه	۲۰٫۷٪ رشد	قزل قلعه	۴٫۰٪ افت
آهنگران (سراسیاب دولاب)	۲۰٫۵٪ رشد	دولتخواه	۲٫۸٪ افت
جمالزاده	۲۰٫۰٪ رشد	فلسطین (میدان انقلاب)	۲٫۰٪ افت

بیشترین تغییر قیمت در سه ماه اخیر

محله‌هایی با دست‌کم ۳۰ آگهی در هر دو ماه؛ تغییر میان‌ه قیمت هر متر.

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
دربند	۳۶٫۱٪ رشد	امجدیه (خاقانی)	۸٫۷٪ افت
نظامی گنجوی (توانیر)	۳۴٫۶٪ رشد	قیام	۶٫۴٪ افت
جوانمردان (اندیشه)	۳۳٫۷٪ رشد	زیبادشت	۴٫۳٪ افت
چیزر	۲۷٫۷٪ رشد	وردآورد	۴٫۰٪ افت

بیشترین رشد	تغییر	بیشترین افت	تغییر
گلچین	۲۴/۸٪ رشد	دهکده المپیک	۳/۲٪ افت
سنایی	۲۴/۵٪ رشد	شمشیری	۱/۵٪ افت
میرداماد	۲۴/۱٪ رشد	قلمستان	۱/۲٪ افت
پاسداران	۲۳/۳٪ رشد	شیخ هادی	۱/۰٪ افت

پرعرضه‌ترین محله‌ها

محله‌هایی با بیشترین تعداد آگهی فروش در این ماه.

محله	تعداد آگهی	میانۀ قیمت هر متر
جنت‌آباد	۴,۱۲۵	۱۵۲ میلیون
سلسبیل	۳,۰۳۶	۸۰ میلیون
تهرانپارس	۲,۱۴۲	۱۱۴ میلیون
جیحون	۲,۰۹۶	۷۹ میلیون
پونک	۲,۰۱۵	۱۶۹ میلیون
سازمان برنامه	۱,۹۴۱	۱۴۸ میلیون
شهران	۱,۸۸۴	۱۳۳ میلیون
فردوس	۱,۴۱۴	۱۴۰ میلیون
سعادت‌آباد	۱,۳۶۷	۲۷۳ میلیون
هروی	۱,۳۴۵	۱۹۱ میلیون

روش‌شناسی و ملاحظات

داده‌ها از آگهی‌های فروش آپارتمان در شهر تهران در سایت دیوار جمع‌آوری شده است. اعداد قیمت پیشنهادی فروشندۀاند، نه قیمت نهایی معامله. آگهی‌های تکراری، خارج از تهران و قیمت‌های غیرواقعی حذف شده‌اند و برای کاهش اثر آگهی‌های پرت از «میانۀ» استفاده شده است. محله‌هایی که در یک ماه کمتر از ۳۰ آگهی داشته‌اند در جدول‌های محله‌ای آورده نشده‌اند. سن بنا بر اساس سال ساخت اعلام‌شده در آگهی و در زمان انتشار آن محاسبه شده است.

تغییرات ماهانه، سه‌ماهه و سالانه بر اساس مقایسه میانۀ قیمت هر متر کل آگهی‌های هر ماه است و ترکیب آگهی‌ها (محله، متراژ، سن) می‌تواند بین ماه‌ها متفاوت باشد. نرخ دلار میانگین نرخ بازار آزاد در ماه است. این گزارش صرفاً جنبه اطلاع‌رسانی دارد و توصیه خرید، فروش یا سرمایه‌گذاری نیست. پیش از هر معامله، ملک را حضوری بازدید و مدارک آن را بررسی کنید.